

月刊 不動産

題字 故野田卯一会長

monthly
REAL
ESTATE

マンスリーリアルエステート

特集1 平成26年度税制改正大綱まとまる

特集2 マンガで解説! 今どきの賃貸・売買トラブルQ&A

公益社団法人 全日本不動産協会
ALL JAPAN REAL ESTATE ASSOCIATION

公益社団法人 不動産保証協会
REAL ESTATE GUARANTEE ASSOCIATION

2014.FEBRUARY

2

月刊 不動産 monthly REAL ESTATE

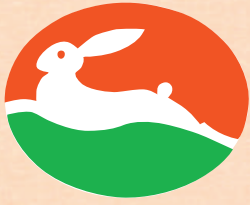
CONTENTS

- 4 | 平成26年新年賀詞交歓会を開催
- 6 | 【特集1】平成26年度税制改正大綱まとまる
- 12 | 1月のニュースランキング
- 14 | 不動産ニュービジネス最前線 取材先:NPO法人田舎暮らし支援ネット
- 16 | 【特集2】マンガで解説! 今どきの賃貸・売買トラブルQ&A
- 20 | 【check it out!】平成26年4月より、すまい給付金制度がスタート
- 22 | 税務相談「被相続人の自宅を建設中に相続が開始した場合の相続税の小規模宅地特例の取扱い」
- 23 | 賃貸相談「滞納家賃を回収する簡易な手続」
- 24 | 法律相談「売主による建物表題登記の履行の着手への該当性」
- 25 | 不動産業者のためのコンプライアンス「コンプライアンスと危機管理経営」
- 26 | PICK UP NEWS
- 27 | 新入会者名簿
- 28 | 住宅ローンアドバイザー推進特別委員会活動報告
- 29 | 国交省EXPRESS/会の活動および各種会議の要旨
- 30 | 3月号の予告
- 31 | 全日ホームページGUIDE

Voice
ご意見
募集中

広報委員会では、月刊不動産を充実した内容にするため、会員の皆様から、本誌に対するご意見を募集しております。貴社名・ご氏名・所在地・電話番号を明記の上、郵便またはFAXにてお願いします。

〒102-0094 東京都千代田区紀尾井町3-30 全日会館 (公社)全日本不動産協会 広報委員会宛
FAX 03-3239-2198



平成26年 新年賀詞交歓会を開催



<主催者挨拶> 林直清 全日・保証理事長



<来賓> 太田昭宏 国土交通大臣



<開会挨拶>
桑畑信之 全日・保証副理事長



<来賓>
櫻井努 東京都都市整備局理事



<来賓> 野田聖子 衆議院議員



<来賓> 山口那津男 参議院議員

会場となったホテルニューオータニ「芙蓉の間」には、全国から多くの会員と来賓の方々が集まりました。定刻の14:30、桑畑信之 副理事長が開会の辞を述べられ、平成26年新年賀詞交歓会が始まりました。林直清 理事長は主催者挨拶で「昨年は富士山の世界遺産登録、2020年東京オリンピックの開催が決定し、明るいニュースが続きました。1964年の東京オリンピックの時代が甦るかの

ような景気の向上を目指し、失われた20年を取り戻したいと思っております。アベノミクス効果により景気が少しずつ上向き、デフレ脱却へと着実に向かっていると確信しています。地域密着の事業者が集まる協会として、空き家問題をはじめ、防災・防犯を高める街づくりに貢献していきたいと思っております」と述べました。

次に来賓の太田昭宏 国土交通大臣は、「昨年は

公益社団法人全日本不動産協会と公益社団法人不動産保証協会は東京都本部と合同で、平成26年1月16日(木)、東京・紀尾井町のホテルニューオータニ「芙蓉の間」で平成26年新年賀詞交歓会を開催しました。

平成26年1月16日
14:30~16:30
ホテルニューオータニ



<来賓>丸川珠代 参議院議員



<来賓>井上義久 衆議院議員



<乾杯>伊藤博 全宅連会長



<中締め>中村裕昌 東京都本部長

来日外国人が、目標としていた1,000万人を超えました。2020年東京オリンピックまでには2,000万人を目指したい。4月からの消費税アップに対する措置も成果を上げています。また今後は皆様とともに、コンパクトシティ、スマートウエルネス住宅の促進に力を注いでいきたい」と挨拶しました。続いて、櫻井努 東京都都市整備局理事、野田聖子 衆議院議員、山口那津男 参議院議員よ

り来賓祝辞をいただきました。

鏡割りでは、伊藤博 全宅連会長が乾杯の音頭をとりました。祝宴が始まるとあちこちで明るい話声や笑い声が上がり、会場全体が和やかな雰囲気となりました。

最後に、中村裕昌 東京都本部長の活気あふれる2本締めにより、平成26年新年賀詞交歓会は閉会の運びとなりました。

特

集

1



平成26年度 税制改正大綱まとまる

東京シティ税理士事務所
菊地則夫

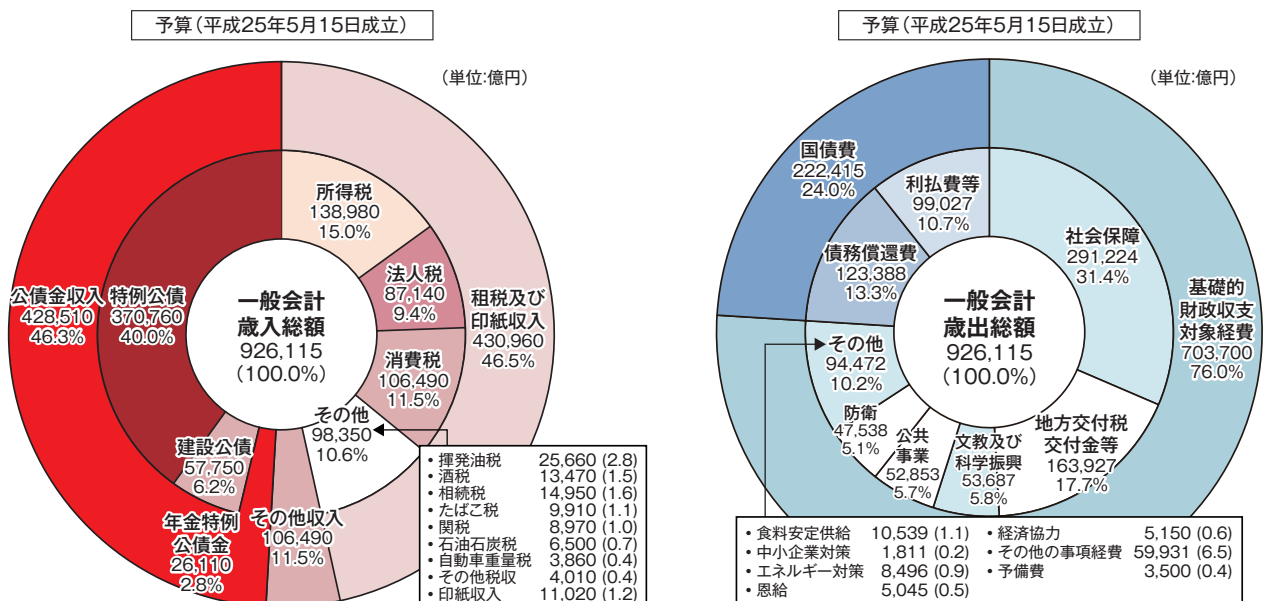
平成 25 年 12 月 12 日に、与党税制調査会より平成 26 年度税制改正大綱が発表されました。ここ数年の改正では、ご存知のとおり消費税の税率アップや相続税の基礎控除額縮減、所得税最高税率上昇など、大規模な増税メニューが目白押しでしたが、平成 26 年の改正の内容は、増税項目はあるものの、比較的小規模で主に期限が切れる特例の延長メニューが中心です。

(1) 増税の原因：我が国の財政状況

下図 1 のとおり我が国の歳入は歳出の半分程度の税収（租税及び印紙収入）しかなく、不足分を公債発行額（公債金収入）で賄っています。また、平成 21 年以降は公債発行額が税収を上回る年も出てきています（図 3）。平成 25 年度は税収 43 兆円に対し、歳出は 92 兆 6 千億円に上り、45 兆円以上赤字国債を発行して国の運営を賄っております。我が国の財政は、歳出が歳入を上回る状況が続いているのです。

一昨年の社会保障と税の一体改革は社会保障支出（平成 25 年度は約 29 兆 1 千億円）を消費税（平成 25 年度は 10 兆 6 千億円）、相続税（同約 1 兆 5 千億円）、所得税の一部増税により賄うことを目的としております。しかしながら、現在の税収では半分も満たせません。仮に消費税が 10% に増税されても、まだ足りそうもありません。社会保障支出の削減も進めておりますが、高齢化が進む現在では、さらなる増税が避けられない状況です。

図1 平成 25 年度歳入・歳出の内容



(2) 平成26年度税制改正の内容

平成26年度の改正内容は以下のとおりです。所得税における特定の居住用財産の買換特例制度は、期限が延長されましたが、売却金額は1億円以下に上限が下がり、ゴルフ会員権の譲渡損失の損益通算はいよいよ平成26年3月で廃止されてしまうなど、法人税以外は増税傾向にあります。

所得税

一部変更
の上延長

特定の居住用財産の買換特例制度

現行制度	平成26年1月1日から平成27年12月31日
一定のマイホームの買換えを行った場合には、譲渡資産に対し納める譲渡所得税のうち、マイホームの買換えに充てた金額まで納税が繰り延べられる制度。	譲渡資産の価額の上限を1.5億円から1億円に引き下げた上で 2年間延長

延長

居住用財産の譲渡損失の損益通算と繰越控除

現行制度	平成26年1月1日から平成27年12月31日
5年超所有するマイホームを売却して譲渡損失が生じた場合、「居住用財産の買換え等の場合の譲渡損失の損益通算及び繰越控除」または「特定居住用財産の譲渡損失の損益通算及び繰越控除」の要件を満たすと、その譲渡損失を他の所得と損益通算及び繰越控除をすることができる制度。	現行のまま2年間延長

適用範囲
の拡充

住宅ローン控除の対象となる中古住宅の範囲の追加

中古住宅の追加範囲（平成26年4月1日以後に既存住宅を取得し、自己の居住の用に供する場合に限る）
耐震基準に適合しない既存住宅を取得した場合に、その取得の日までに耐震改修工事の申請等をし、かつ、その者の居住の用に供する日までに耐震改修工事を完了している等、一定の中古住宅を適用対象に追加する。

(注) 既存住宅の耐震改修をした場合の所得税額の特別控除の適用を受ける場合には、適用しない。

増税

相続財産である土地等を譲渡した場合の相続税の取得費加算額

相続等により取得した財産にかかる相続税額がある場合で、その相続財産のうち土地等を相続開始があった日の翌日から相続税の申告期限の翌日以後3年以内に譲渡した場合、取得費に加算する金額を次のように変更する。	
現行制度	平成27年1月1日以降 ^(注)
$\text{相続税額} \times \frac{\text{相続等により取得したすべての土地等にかかる相続税評価額の合計額}}{\text{相続税額にかかる課税価格}}$	$\text{相続税額} \times \frac{\text{譲渡した土地等にかかる相続税評価額}}{\text{相続税額にかかる課税価格}}$

(注) 平成27年1月1日以降に開始する相続等により取得した資産を譲渡する場合に適用する。

増税

高所得者の給与所得控除額が縮小

給与等の収入金額から控除される給与所得控除額の上限が次のとおり引き下げられる。					
現行制度		平成28年分の所得税 ^(注1)		平成29年分以後の所得税 ^(注2)	
給与収入金額	給与所得控除額	給与収入金額	給与所得控除額	給与収入金額	給与所得控除額
1,500万円超	245万円	1,200万円超	230万円	1,000万円超	220万円

(注1) 個人住民税については、平成29年度分について適用。(注2) 個人住民税については、平成30年度分から適用。

贈与税

適用範囲
の拡充

住宅取得等資金贈与の非課税制度の対象となる中古住宅の範囲の追加

中古住宅の追加範囲
耐震基準に適合しない既存住宅を取得した場合に、その取得の日までに耐震改修工事の申請等をし、かつ、その者の居住の用に供する日までに耐震改修工事を完了している等、一定の中古住宅を適用対象に追加する。

その他 (地方税)

新設 耐震改修を行った既存家屋に係る固定資産税の減額措置の創設

建築物の耐震改修の促進に関する法律の改正に伴い耐震診断を義務付けられ、その結果が所管行政庁に報告された家屋について、政府の補助を受けて、平成26年4月1日から平成29年3月31日までの間に建築基準法に基づく現行の耐震基準（昭和56年6月1日施行）に適合させるよう改修工事を行った場合において、その旨を市町村に申告した場合に限り、改修工事が完了した年の翌年度から2年度分のその家屋に係る固定資産税を1/2減額する。

延長 固定資産税の軽減措置

現行制度（平成26年3月31日まで）

平成26年4月1日から平成28年3月31日まで

- ①新築住宅の税額を1/2に軽減する特例
- ②認定長期優良住宅の税額を1/2に軽減する特例

2年間延長

延長 不動産取得税の軽減措置

現行制度（平成26年3月31日まで）

平成26年4月1日以降

- ①土地取得後、住宅新築までの年数を2年から3年にする特例
- ②認定長期優良住宅の控除額を1,200万円から1,300万円にする特例

2年間延長

適用範囲
の拡充

不動産取得税の軽減措置の対象となる中古住宅の範囲の追加

中古住宅の追加範囲

新耐震基準に適合しない中古住宅を取得し、入居前に新耐震基準に適合するための改修を実施する一定の中古住宅を追加する。

延長 登録免許税の軽減措置

現行制度（平成26年3月31日まで）

平成26年4月1日以降

- ①認定長期優良住宅の所有権保存登記等の税率を軽減する特例
- ②認定低炭素住宅の所有権保存登記等の税率を軽減する特例

2年間延長

新設 登録免許税の軽減措置

個人が、平成26年4月1日から平成28年3月31日までの間に、宅地建物取引業者により一定の増改築等が行われた一定の住宅用家屋を取得する場合の所有権移転登記に対する登録免許税の税率を1000分の1に軽減する。

法人税 その他

減税 復興特別法人税の1年前倒し廃止（法人税）

復興特別法人税の課税期間を1年前倒しして終了する。

減税 交際費等の損金不算入制度の見直し（法人税）

交際費等の損金不算入制度について、次の見直しを行った上、その適用期限を2年間延長する。

- ① 交際費等の額のうち、飲食のために支出する費用の額の50%を損金の額に算入する。
- ② 中小法人に係る損金算入の特例について、上記①との選択適用とする。

廃止 ゴルフ会員権等の譲渡損失の損益通算及び雑損控除の廃止

平成26年4月1日以降に行うゴルフ会員権等の譲渡により生じた損失は、給与等の他の所得との損益通算（相殺）ができなくなり、雑損控除を適用できない生活に通常必要でない資産の範囲にゴルフ会員権等が追加された。

増税 簡易課税制度のみなし仕入れ率の見直し（消費税）

現行制度

平成27年4月1日以降開始する課税期間から

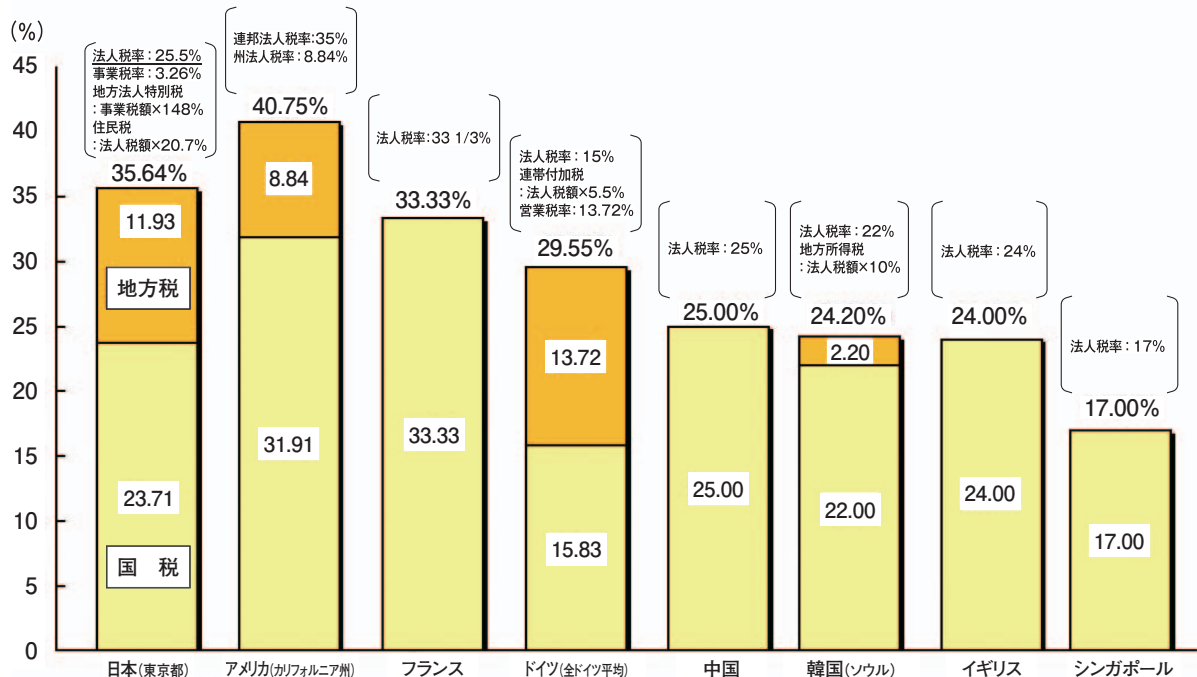
- ①金融業及び保険業：第4種事業（みなし仕入れ率60%）
- ②不動産業：第5種事業（みなし仕入れ率50%）

- ①金融業及び保険業：第5種事業（みなし仕入れ率50%）
- ②不動産業：第6種事業（みなし仕入れ率40%）

今後、税制改正法案が国会に提出され、衆議院・参議院での審議後、平成26年3月末頃に成立する予定です。

(3) 増税に備えるポイント

図4 法人所得課税の実効税率の国際比較 (2013年1月現在) 財務省ウェブサイトより



税制改正の傾向として、日本は欧米諸国と比較して所得税、法人税などの直接税が高く、相続税など間接税が低い傾向にありましたが(図4)、今後は同じように消費税が税収の中心になっていく傾向にあります。また所得税の増税は、高額所得者を中心に増税できる余地があれば増えていく傾向にあり、消費税、相続税は社会保障支出の増加に備え増税されましたが、まだ社会保障支出を補うだけの収支バランスが取れておりません。その

反面、法人税は企業の国際間競争の足かせにならないよう減税が続いております。

今後、増税に備えるポイントとしては、経常的に所得が高い事業や不動産所得を有する方々は、今まで以上に法人化による節税を検討する必要があります。

図5

	法人税	所得税	資産税・相続税	消費税
現在	大	大	中	小
将来	小	大	中～やや大	大

(4) 終わりに

今後の増税に備え、不動産業者ができることは、①税制に関する正確な情報収集をし、②その情報を不動産取引の中で顧客に伝えていき、③顧客の適正な取引を推進していくこと、です。日頃からお客様が不測の事態にならないよう税制の基

本や税制改正などの情報収集を税務署や国税局のホームページ、提携する税理士などから入手し、取引のポイントに引用できる体制をつくっておくことが賢明です。

PROFILE

税理士 菊地則夫 (きくちのりお)

東京シティ税理士事務所税理士。(公財)不動産流通近代化センター専任講師、賃貸不動産経営管理士協議会講師等を歴任。土地譲渡の税金・相続税・アパートやマンションオーナーの税金等を得意分野として多くの相談に対応している。



参 考 資 料

社会保障と税の一体改革、平成 25 年度税制改正により、今後以下のように増税スケジュールが予定されています。特に消費税はこの平成 26 年 4 月よりいよいよ増税されますので、請求金額等周到に準備を進めておきましょう。

〈過年度の税制改正で平成 26 年 1 月以降に適用されるもののスケジュール〉

	～2011 (H23) 年	2012 (H24) 年	2013 (H25) 年	2014 (H26) 年	2015 (H27) 年
【消費税】					
① 社会保障目的税化		●-----◆ 一体改革法案		◆-----◆ 26年4月実施	◆-----◆
② 税率 (国・地方)		●-----◆		◆-----◆ 26年4月 8%へ引上げ	◆-----◆ 27年10月 10%へ引上げ
③ 課税の適正化		●-----◆		◆-----◆ 上記②と併せて実施	◆-----◆
【資産課税】					
① 相続税・贈与税の見直し	{23年度改正 ⇒ 削除}	●-----◆ 一体改革法案 [23年度改正と同内容]			◆-----◆ 27年1月施行
② 事業承継税制		[見直し検討]			◆-----◆ 上記①と併せた施行
【個人所得課税】					
① 税率構造		●-----◆ 一体改革法案			◆-----◆ 27年1月施行
② 金融所得課税 小額投資非課税制度 (NISA)	23年度改正 (26年1月から本則税率化)		26年1月～の本則税率化を前提に公社債の課税方式・損益通算検討	◆-----◆ NISA 26年1月 本則税率 (20%)	
③ 給与所得控除の上限設定	{23年度改正 ⇒ 削除}	●-----◆ 24年度改正法案	◆-----◆ 25年1月実施		◆-----◆
④ 高齢者・年金に関する税制			年金制度改革を踏まえ検討		◆-----◆
【法人税ほか】					
法人実効税率	23年度改正 (実効税率5%引下げ 及び復興財源確保)	●-----◆ 24年度～ 実効税率5%引下げ	◆-----◆ 復興特別法人税 (～26年度)	◆-----◆	◆-----◆ 26年度～ 実効税率5%引下げ実現 雇用と国内投資拡大の観点から、今般の引下げの効果等を検証しつつ、新成長戦略も踏まえ、法人課税について引き続き検討
その他 社会保障・税番号制度		●-----◆ 番号(マイナンバー)法案 ・同整備法案			◆-----◆ 27年秋頃 「番号」の通知

1月のニュースランキング

NEWS RANKING

1位

重要事項説明、対面原則を見直し検討 ネット利用を視野に(12/20付)

政府は12月20日、IT総合戦略本部(本部長・安倍晋三首相)を開き、IT利活用のすそ野拡大のための規制制度改革集中アクションプラン(案)をまとめた。

その中で、現在不動産取引の契約に際して、宅地建物取引主任者が行う重要事項説明は対面で行うこととされているが、これを見直し、インターネットなどを利用した「対面以外の方法」による重要事項説明も行えるよう、国交省に提言した。併せて、37条書面(契約内容記載書面)の電磁的方法による交付の可能性についても検討する。

宅地建物取引主任者が説明するのが前提で、Web、チャット、テレビ電話などを活用する方法など、国交省は、具体的な手法や課題への対応策に関する検討に着手する。2014年6月に中間取りまとめを行い、年内に結論を得て必要な方策を講じる。



▲対面以外の方法による重要事項説明が検討される

2位

2013年度マンション管理士試験 合格率は8.2%(1/10付)

2013(平成25)年度マンション管理士試験の合格発表が1月10日に行われ、指定試験機関のマンション管理センターによると、昨年度に比べ233人少ない1,265人(12年度1,498人)が合格した。受験者は15,383人(同16,404人)、合格率は8.2%(同9.1%)だった。合格最低点は、50問中38問以上正解となっている。

2013年度のマンション管理士試験は、2013年11月24日に全国8試験地、12会場で実施された。



▲マンション管理センターウェブサイト (<http://www.mankan.or.jp/>)

3位

TVドラマの住みたい部屋1位は「リーガルハイ」古美門邸 アットホーム調べ(12/27付)

アットホーム(東京都大田区)はこのほど、「2013年放送のテレビドラマに出てきた『理想の部屋』と『理想の街』に関する調査結果を発表した。

それによると、「理想の部屋」の1位は、「リーガルハイ」主人公・古美門研介の自宅となった。「アンティークでおしゃれ」「広くて豪華」といった意見が多く挙げられた。

「理想の街」の1位は、「あまちゃん」の北三陸市。「海がきれい」「自然豊か」「人が優しい」といった意見が挙げられた。*北三陸市は架空の街で岩手県久慈市をモデルにしている。

同調査は、全国のテレビドラマが好きな20代から40代の男女600人が対象。



▲久慈市の名所、つりがね洞

住宅新報社ホームページにて、2013年12月13日～2014年1月15日まで の期間、閲覧回数が多かったニュースをランキング形式でご紹介します。

4位

ヤマダ電機、不動産ネットワークを発足 2,000社募集へ(12/13付)

ヤマダ電機(群馬県高崎市)は12月12日、不動産会社のネットワーク「ヤマダ・エステートパートナーズ」を発足させた。

地域の不動産会社に加入してもらい、土地やリフォームなどに関する情報を共有する。加入金、会費などは不要。2,000社を目標に参加企業を募集する。

同社はグループ内にヤマダ・エスパイエルホーム(大阪府大阪市)、住宅設備機器メーカーのハウステック(東京都板橋区)を擁する。また11月1日付で、ローコスト住宅やリフォーム事業を手掛けるヤマダ・ウッドハウス(群馬県高崎市)を設立。これらの住宅関連事業の推進・強化に当たり、地域の不動産会社との連携を重視し「ヤマダ・エステートパートナーズ」の発足に至ったという。



▲ヤマダ電機ウェブサイト
(<http://www.yamada-denki.jp>)

5位

住宅ローン、「固定型」希望がトップ 住信SBIネット銀行調べ(12/16付)

住信SBIネット銀行が住宅購入予定者を対象にした調査によると、住宅ローンで「固定型(期間選択型含む)」を利用する予定と答えた人は全体の37.8%で、最も高い回答割合となった。次いで「変動型」の24.8%、「変動型と固定型のミックス」の20.5%となった。同調査は、10年以内に住宅購入の計画がある30～49歳の男女1,161人に聞いたもの。



▲住信SBIネット銀行
(<https://www.netbk.co.jp>)

6位

2013年度宅建主任者試験 合格ラインは2年連続で33点に(12/4付)

*内容は1月号に掲載。

7位

中古マンションのデータサイトが誕生 相場や資産価値表も掲載(12/19付)

大和ハウスグループの大和ホームズオンライン(東京都千代田区)はこのほど、東京カンテイ(東京都品川区)と連携して、中古マンションストックの情報を集約した情報サイト「中古マンSHOW」を始動させた。中古物件購入の窓口として、購入の仲介につなげる狙いだ。

売出し中か否かを問わず、首都圏に所在する中古マンションの関連情報を掲載する。物件概要だけでなく、管理会社や住戸の価格・賃料相場、表面利回りなどの情報を充実させたほか、そのエリアにおける新築・中古の平均価格、平均賃料、マンションの収益力指標(マンションPER)や資産価値の指標(同PBR)といった数値も網羅。行政区単位で、公共料金や各種助成制度の内容も紐付けている。

開設当初の掲載棟数は約3,400棟。毎月1,000棟ずつ増やし、首都圏で最大規模の中古マンションデータサイトを目指す。



▲中古マンSHOW
(<https://www.sumainobaton.jp/>)

8位

元付・売主専門物件サイト「不動産広場」、4月まで掲載無料(12/13付)

9位

競売不動産取扱主任者試験、受験者が初の2,000人超え(12/13付)

10位

きゃりーぱみゅぱみゅ出演新CM、1月4日から放送 CHINTAI(12/27付)



不動産ニュービジネス最前線

「地域の活性化を目指して 二地域居住をトータルで支援」

北関東の農家や山林では、高齢化や担い手不足により、耕作放棄地や荒廃地が徐々に広がり続けている。そんな土地を活用して、別荘地へと転用した成功事例がある。都心と田舎の二地域居住や田舎への移住を支援するNPO法人「田舎暮らし支援ネット」取材し、二地域居住の現状と、今後の展望について伺った。

原点は 週末暮らしのログ村

ねぎとこんにゃくで有名な群馬県下仁田町。その山林の一角に、週末暮らしのための小さな「ログ村」がある。周辺地区での二地域居住や移住を支援するNPO法人「田舎暮らし支援ネット」代表の並木芳治氏が手掛けた別荘地である。

並木氏は1995年、遺産相続で15ヘクタールの山林と6アールの畑を得た。山林のままでは資産価値がなく、税金の分だけでも何とかしたいと考えたのがログ村だった。

相続した土地の中で水道が通っている3,000㎡ほどの平地を30年契約で貸し、そこに借地人がログハウスを建てる。試行錯誤の末に週末滞在者9名を迎え、「資産価値



▲富岡市妙義町に定住したHさんの住宅

を失った山林を賃貸して収益を上げた成功事例」として、メディアにも多数取り上げられた。知人から「自分の山や畑も何とかならないか」と相談が相次ぎ、うち2件の荒廃農地が定住希望者によって宅地化された。

自然や地域の人との交流を目的に二地域居住や移住を希望する人は確実にいる。荒廃農地や山林の活用と地域活性化のためにもっとできることはないかと、友人や地元の商工関係の仲間を集め「田舎暮らし支援ネット」を立ち上げたのが2004年。NPO法人としたのは、自治体との協働が不可欠だと考えたからだ。

双方が ハッピーになる移住を

NPO法人の立上げと同時にホームページも開設した。地主や地元の不動産業者から依頼を受けると、現地に向いて物件のライフラインや自然環境などを調査し、居住地として利用可能と判断すればWebサイトに掲載する。

メールなどでの問い合わせがあれば、1組の移住希望者に対して丸1日かけて現地を案内する。その際に予算や希望などの相談に応じるようにしている。居住者が決まると、農地転用許可を申請。許可が下りれ



▲ログハウスをセルフビルド。写真はログ積みの様子

取材先 NPO法人田舎暮らし支援ネット



▲週末に田舎暮らしをする人のための「ログ村」

ば売買契約の決済をして住宅の建設に取りかかる。賃貸・売却どちらのケースでも、宅地建物取引業法に則って不動産業者が仲介をする。契約が成立して初めて、同NPO法人は土地所有者から「広告掲載料」として報酬を得る、という仕組みだ。設立から現在まで、見学者はすでに200組を超えた。その中で実際に移住や二地域居住にまで至ったのは延べ40組と、大きな成果を上げている。

「支援活動が地域活性化を目指している以上、移住してくれるならどなたでも、というわけにはいきません。地域コミュニティに積極的に関わる気持ちのない方はお断りして別のリゾート地をご紹介することもあります」（並木氏）。

見学者に対しては無理な勧誘はせず、地域のありのままの姿を見て

もらう。また、土地・建物とも賃貸より課税対象となる購入を、建物にはできるだけ地元産の材料を利用し、地元の業者を使ってもらうようお願いをしている。

その代わり、移住者には地域コミュニティにすんなり溶け込んでもらえるように、長いスパンできめ細かい支援を続ける。地主と一緒にあいさつ回りをしてもらったり、農業がしたいという人には近所の農家を紹介したり、移住者を対象としたイベントなども随時企画している。

「移住者だけがハッピーになるのではなく、移住者と地域双方がハッピーになれる移住を支援したい」と並木氏の信念だ。

ブームから 景気悪化を経て

「スローライフ」が見直された時期は自治体も背中を押し、「田舎暮らしブーム」ともいえる現象が起こった。「田舎暮らし」で検索をするとトップに同NPO法人の名が上るほどだった。

2009年には、群馬県地域住宅モ

デル普及促進事業の補助を受け、1,000万円の建設費で県産材を使用した生活体験施設を建設。群馬県に移住を希望する人のモデル住宅も兼ねており、月家賃4万5千円で1～4か月の滞在が可能だ。

しかし、同じような取組みを行う団体が増えたことや、リーマンショック以降景気が悪化し移住希望者が少なくなったことで、アクセス数は激減した。また、移住者に介護保険が必要となった場合など、かえって自治体の負担が大きくなるケースもあり、自治体が以前ほど誘致に積極的でなくなってきていることも大きい。

それでも、「まだチャンスはある」と並木氏は言う。

東日本大震災以降、コミュニティの大切が見直されている。また、いずれ必ず来るといわれる首都直下地震に備えて、避難先にもなる住宅を田舎に持っておきたい、というニーズがあるのではないかと並木氏は見ている。「それなら首都圏から近いここは最適。今後は自治体や他団体との連携を図りつつ、そういう方に対して手に入れやすい企画を考案していきたい」と語ってくれた。

団体概要

- 団体名 / NPO法人田舎暮らし支援ネット
- 所在地 / 群馬県富岡市
- 設立 / 2004年2月
- 代表 / 並木芳治
- 従業員数 / 11人
- 事業内容 / 定住・二地域居住に関する、総合的な情報提供事業と支援事業。地元木材の消費を促すための木工品等の加工事業。体験型グリーン・ツーリズムの企画・運営



NPO法人田舎暮らし支援ネット代表
並木芳治氏



▲菜園もついている生活体験用のモデル住宅と見学者。

マンガで解説！ いまどきの賃貸・売買トラブルQ&A

監修：渡辺晋弁護士 画：藤井龍二

バスタブ汚損についての原状回復

Q 美容師さんに賃貸し、約10年間住んでいた貸室について退去の後確認したところ、バスタブの床面が真っ青に染まって清掃ができないほど汚れており、ユニットバスを交換せざるを得ない状況となっていた。棚においてあった髪染め染色剤の容器のフタがはずれ、溶液が落下したのに放置していたとのことであった。ユニットバスの交換費用を請求できるだろうか。



A バスタブ床面の激しい汚損について賃借人に責任がありますから、ユニットバスの交換費用を請求できます。ただし、全額の請求ができるわけではありません。賃借中の通常損耗分は賃貸人負担ですから、交換費用は、賃貸人と賃借人とで、合理的に按分して負担することとなります。

原状回復の原則

原状回復には、①通常損耗は賃貸人負担（賃借人負担ではない）、②通常損耗を超える汚損、損傷は、賃借人負担、③賃借人負担となる修理、交換の範囲と負担割合には合理性が必要という3つの原則があります。

まず、賃貸借は、賃借人が目的物を使用し、使用の対価として、賃料を支払う契約です。経年によって、床・壁・天井・建具・設備等が汚損、損傷することがあっても、通常の使用をしている限り、汚損、損傷を回復するための経費は賃料に含まれるものであって、通常損耗の回復費用は、賃借人が負担すべきものではありません（原則①）。

しかし、賃借人の不注意によって建物や設備を汚損したり、損傷を与えたりすることがあれば、それは通常損耗の範囲外です。賃借人が、不注意によって清掃ができないほどにユニットバスを汚してしまっていれば、その交換費用は、賃借人が負担しなければなりません（原則②）。

賃貸人・賃借人の両方による負担

もっとも、貸室から退去するときには、室内は、経年による汚れやキズが残ったままの状態であるのが、賃貸借の本来の姿です。賃借人が交換費用を全額負担して、賃貸人が、何の負担もなく新品

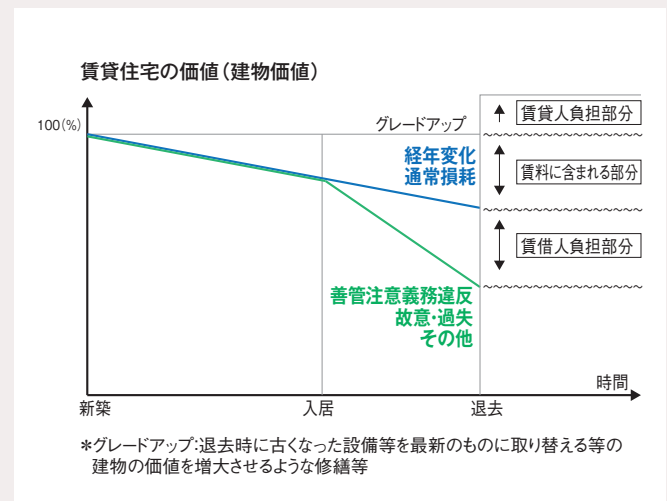
が設置された部屋を取得するというのは、不均衡です。そこで賃借人の不注意による汚損、損傷を賃借人負担とする場合には、事案ごとに、建物・設備の経過年数などを考慮して、交換費用を賃貸人と賃借人に適正な負担割合で配分する必要があります。賃借人の不注意によって汚損、損傷した物を交換するときにも、賃借人に対して請求できる交換費用は、全額ではなく、その一部ということになります（原則③）。

ユニットバス交換費用が折半とされた事例

平成元年頃に竣工したマンションの一室を、平成11年6月から約10年間、月額賃料6万円で賃貸していたところ、賃借人がバスタブの床面を髪染め染色溶剤によって汚損し、交換工事費用44万2,260円をかけて、ユニットバス全部を交換しなければならなくなった事件がありました（東京地裁平成23年2月8日判決 ウエストロー・ジャパン）。判決では、ユニットバスの全部を交換しなければならなくなったことが、賃借人の不注意に起因するものとして、賃借人の原状回復費用負担義務を認めつつも、その金額については、賃借人退去時まで、ユニットバスが設置されてから約20年が経過し、それなりに老朽化していたことが推認されるなどとして、工事費用の半額が賃借人負担と判断されました。

主な設備の耐用年数	
耐用年数5年のもの	流し台
耐用年数6年のもの	・冷房用、暖房用機器（エアコン、ルームクーラー、ストーブ等） ・電気冷蔵庫、ガス機器（ガスレンジ） ・インターホン
耐用年数8年のもの	・主として金属製以外の家具（書棚、たんす、戸棚、茶ダンス）
耐用年数15年のもの	・便器、洗面台等の給排水 ・衛生設備 ・主として金属製の器具・備品
当該建物の耐用年数が適用されるもの	・ユニットバス、浴槽、下駄箱（建物に固着して一体不可分なもの）

原状回復をめぐるトラブルとガイドライン（再改定版）より



原状回復をめぐるトラブルとガイドライン（再改定版）より

契約書へのローン条項の記載を助言しなかったことについての仲介業者の責任

Q 買主から依頼され、戸建住宅の売買を仲介をして、売買契約が成立した。ところが、買主が融資を受けられなかったため購入資金を準備できず、結局手付金を没収されてしまった。当社は融資申込みのための書類の準備に協力し、売買契約書の案文のチェックは行ったが、契約書にはローン条項は設けられていなかった。仲介業者として責任があるだろうか。



A 買主がローンを利用して購入することを知っていながら、仲介業者が売買契約書の中にローン条項を挿入することを助言せず、そのために買主が損害を受けたならば、仲介業者に責任があります。没収されてしまった手付金相当額を損害として、買主に賠償しなければなりません。

仲介契約における善管注意義務

売買の仲介契約は、依頼者が仲介業者に仲介行為という事実行為を委託する準委任契約です（民法656条）。準委任契約には、委任の規定が準用されます。

委任においては、受任者は、委任の本旨に従い、善良な管理者の注意（善管注意）をもって、委任事務を処理する義務を負います（同法644条）。準委任である不動産取引の仲介契約においても、仲介業者は、善管注意をもって、仲介業務を処理しなければなりません。

宅建業者の専門性

委任における善管注意は、受任者の職業・地位・知識において一般的に要求される平均人の注意義務であり、委任契約の信任関係と委任事務の特性から特に期待される誠実な受任者の注意義務がその内容です。仲介業者は、免許を受けた不動産取引の専門家ですから（宅建業法3条1項）、仲介業者の善管注意は、免許を受けた不動産取引の専門家を標準とする、高いレベルのものが求められるということになります。

ローン条項の必要性

買主が金融機関からの融資（ローン）を利用して不動産を購入する場合、通常は、金融機関から

ローンの承認を得ることができなければ、売買契約を白紙に戻したいというのが、買主の意思でしょう。ただ、売主との関係でみると、契約書にこの意思が表されていないければ、ローンが契約の条件であることは、売買契約の内容とはなりません。

一般に不動産取引の素人である買主は、契約書にいかなる条項を書き入れるかについて、知識や経験はなく、定めるべき事項の中には、仲介業者がアドバイスをする必要性が高いものがあります。ローンの承認が受けられなければ、互いに損害賠償義務を負担することなく契約を白紙に戻すこととする条項をローン条項といいますが、ローン条項の設定は、仲介業者が依頼者にアドバイスをする必要性の高い条項です。

そこで、買主と仲介業者の関係において、買主が仲介業者に資金計画の詳細を説明しており、ローンを受けられなければ購入できないことを仲介業者が認識していたときは、仲介業者の善管注意の内容として、買主のために契約書にローン条項を記載することを助言する注意義務があるということになります（大阪高裁平成12年5月19日判例マスタ）。仲介業者がこの注意義務に違反し、買主が契約書にローン条項を記載せずに契約締結をするに至り、そのために買主が損害を被った場合には、仲介業者は、損害を賠償しなければなりません。

売買・売買仲介（代理を含む）アンケート（平成23年） 以下はすべて（一財）不動産適取引推進機構調べ「RETIO 2012 10 NO.87」より

ローン特約の内容に関し、該当するものは？		
	件数	割合
停止条件型（融資の承認が得られるまでは契約の効力が生じていない契約）	168	19%
解除条件型（融資が否認されたら自動的に契約の効力が消滅するという契約）	319	36%
解除権留保型（融資が否認されたら、買主は契約を解除することができるという契約）	341	38.5%

ローン特約の期限として、一般的に売買契約締結後どの程度の期間を定めることが多いか？					
期間（日）	件数	割合	期間（日）	件数	割合
7	7	0.8%	30	561	63.3%
10	4	0.5%	35	2	0.2%
14	107	12.1%	40	3	0.3%
15	4	0.5%	42	4	0.5%
20	9	1.0%	45	1	0.1%
21	141	15.9%	60	63	7.1%
25	1	0.1%	90	20	2.3%
28	13	1.5%			

平成26年4月より、すまい給付金制度がスタート

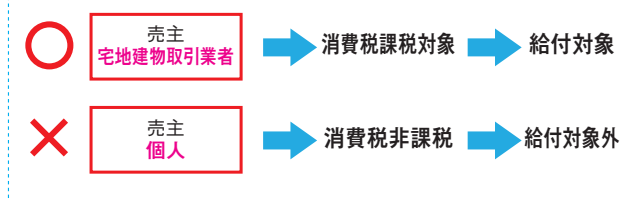
<中古住宅・前編>

平成26年4月1日より消費税が8%に引き上げられ、さらに平成27年10月1日からは10%に引き上げられる予定です。

これに伴い、政府は住宅取得者の負担を減らすための「すまい給付金」制度を創設し、4月1日から運用を開始します。すまい給付金は、新築住宅だけではなく、宅建業者が売主となる一定要件を満たした中古住宅にも適用されます。本コーナーでは中古住宅に適用されるすまい給付金について解説いたします。

対象となる中古住宅・中古住宅取引とは？

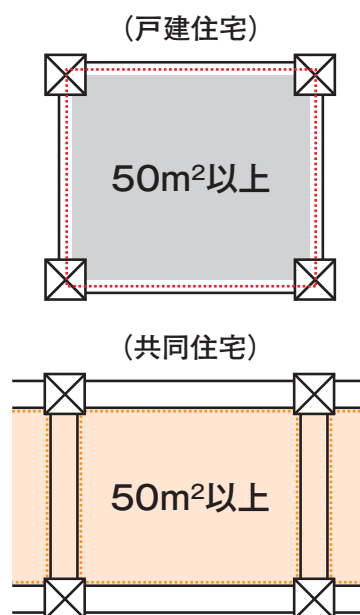
売主が宅地建物取引業者である中古住宅（中古再販住宅）だけです。中古住宅の売買は売主が個人であることが多いのですが、この場合は消費税が課税されません。このため、給付対象は、消費税の課税対象となる中古再販住宅だけとなります。



住宅ローンの利用がある場合の給付要件

- 床面積が50m²以上である住宅
〈注意〉床面積は不動産登記上の床面積です。共同住宅では、契約書等に記載される壁芯寸法（壁の中心線による面積）ではなく、内法寸法による面積となりますので、ご注意ください。
- 売買時等に第三者の現場検査を受け、現行の耐震基準及び一定の品質が確認された次の1.～3.のいずれかに該当する住宅
 1. 既存住宅売買瑕疵保険に加入した住宅
 2. 既存住宅性能表示制度を利用した住宅（耐震等級1以上のものに限る）
 3. 建設後10年以内であって、住宅瑕疵担保責任保険（人の居住の用に供したことの無い住宅を目的とする住宅瑕疵担保責任任意保険を含む）に加入している住宅または建設住宅性能表示を利用している住宅

床面積の測り方



住宅ローンの利用がない場合の給付要件(現金取得者)

前記、住宅ローン利用がある場合の要件に加え、以下4.5.の要件が加わります。

4. 年齢50歳以上*
5. 収入額の目安が650万円以下(都道府県民税の所得割額が13.3万円以下)

※年齢とは当該住宅の引渡しを受けた年の12月31日時点での年齢をいいます(例えば、誕生日が10月の者が、4月(当時49歳)に住宅の引渡しを受ける場合は、年齢が50歳として扱います)。

給付額

給付額は、住宅取得者の取得時に適用される消費税率に応じて設定され、住宅取得者の収入および不動産登記上の持分割合により決まります。具体的には、持分保有者1名の場合の給付額を給付基礎額とし、収入に応じて決まる給付基礎額に持分割合を乗じた額(千円未満切捨て)が給付額となります。

収入については、給与所得者のいわゆる「額面収入」ではなく、都道府県民税の所得割額に基づき決定します。給付申請をするときは、必ず、引越し前の住宅の所在する市区町村発行の個人住民税の課税証明書(以下「課税証明書」)を入手し、「都道府県民税の所得割額」を確認してください。

給付額

=

給付基礎額

×

持分割合

不動産の登記事項証明書(権利部)で確認します。

収入額の目安(都道府県民税の所得割額)によって決定

収入の確認方法 | 市区町村が発行する課税証明書^{*1}に記載される都道府県民税の所得割額で確認します。

※1.発行市区町村により、名称が異なる場合があります。

消費税率8%の場合

収入額の目安	都道府県民税の所得割額 ^{*2}	給付基礎額
425万円以下	6.89万円以下	30万円
425万円超475万円以下	6.89万円超8.39万円以下	20万円
475万円超510万円以下	8.39万円超9.38万円以下	10万円

※2.神奈川県は他の都道府県と住民税の税率が異なるため、収入額の目安は同じですが、所得割額が上表と異なります。

消費税率10%の場合^{*3}

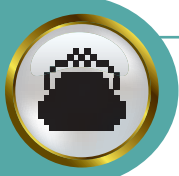
収入額の目安	都道府県民税の所得割額 ^{*2}	給付基礎額
450万円以下	7.60万円以下	50万円
450万円超525万円以下	7.60万円超9.79万円以下	40万円
525万円超600万円以下	9.79万円超11.9万円以下	30万円
600万円超675万円以下	11.9万円超14.06万円以下	20万円
675万円超775万円以下	14.06万円超17.26万円以下	10万円

注:現金取得者の収入額(目安)の上限650万円に相当する所得割額は13.3万円です。

※3.平成27年10月1日に消費税率が10%に引き上げられた場合のすまい給付金については、平成25年6月26日に行われた与党合意を踏まえたものとする予定です。

収入額の目安は、扶養対象となる家族が1人(専業主婦、16歳以上の子供など)の場合をモデルに試算した結果です。

(国交省 すまい給付金ウェブサイトより)



被相続人の自宅を建築中に 相続が開始した場合の相続税の 小規模宅地特例の取扱い



税理士法人 タクトコンサルティング
情報企画室長
やまざき のぶよし
税理士 山崎 信義 先生



被相続人の自宅を建築工事中に相続が開始した場合の小規模宅地等に係る相続税の特例の適用について教えてください。



1. 小規模宅地特例の概要

小規模宅地等に係る相続税の特例(「小規模宅地特例」)とは、被相続人等が居住用として使用していた自宅敷地(居住用宅地)、店舗の敷地(事業用宅地)、貸アパートの敷地(貸付事業用宅地)などを相続人等が相続または遺贈により取得する場合、一定の要件の下で、これら宅地の評価額を相続税の課税対象から減額できる制度をいいます。居住用宅地の場合、特例の適用対象となる宅地等の面積は上限240㎡(平成27年以後の相続または遺贈により取得した宅地は330㎡)、減額割合は評価額の80%とされています。

2. 「被相続人の居住用として使用していた宅地」に該当するかどうか判定方法の原則

小規模宅地特例の対象となる「被相続人等が居住用として使用していた宅地等」に該当するかどうかの判定は、被相続人が相続開始の直前において、その宅地等の上に存する建物に生活の拠点を置いていたかどうかにより行います。具体的には、被相続人の日常生活の状況、その建物への入居目的、その建物の構造や設備の状況、生活の拠点となる他の建物の有無その他の事実を総合的に考えて、居住用に使用されていたかどうか判定されます。

3. 自宅の建築中に相続が開始した場合における「被相続人の居住用として使用していた宅地等」に該当するかどうかの判定方法

前述2.のとおり、小規模宅地特例の対象となる宅地等は、相続開始の直前において被相続人が現に居住用として使用していた宅地等をいいます。したがって、その居住用建物の建築工事中に被相続人の相続が開始した場合には、その建物の敷地として使用されている宅地等については、小規模宅地特例の適用がある居住用宅地等に該当しないこととなります。

しかし、居住の継続という観点では、建築工事中の建物の敷地として使用していた宅地等についても、現に居住用として使用していた建物の敷地である宅地等と同様の必要性が認められます。このため、被相続人の居住用宅地等であるかどうかの判定を、相続開始直前の一時点のみで行うのは、実情に即したものとはいえない場合もあります。

そこで国税庁は租税特別措置法通達69の4-8により、建築工事中の居住用建物の敷地について、次の(1)と(2)の要件を満たす場合には小規模宅地特例の適用を認めることにしています。

(1) 建築工事中の建物は、被相続人または被相続人の所有に係るもので、かつ、被相続人の居住用として使用されると認められるものであること。

この場合、相続開始の直前において、現に被相続人が居住用として使用していた建物(被相続人が居住用として使用するための建物の建築中だけの仮住まいである建物、その他一時的な目的で入居していたと認められる建物を除きます)を所有していたときには、その建物の敷地である宅地等が居住用宅地等に該当していることから、建築工事の建物の敷地となっている宅地等については、この通達の適用はありません。

(2) 原則として、相続税の申告期限までに、被相続人または被相続人の親族の所有に係る建築工事中の建物を、その建物またはその建物の敷地を取得した被相続人の親族が居住用として使用していること。

具体的には、建築中の建物が被相続人の居住用として使用される予定であった場合において、次の①または②の者が相続税の申告期限までにその建物を居住用に使用すれば、その敷地は「被相続人の居住用として使用していた宅地等」に該当します。

- ① その建物またはその敷地を取得した被相続人の親族
- ② 被相続人と生計を一にしてした親族

4. 相続税の申告期限までに、被相続人の親族が建築中の建物を居住用として使用していない場合

相続税の申告期限までに、前述3.の要件に該当する被相続人の親族が建築中の建物を居住用として使用していない場合において、次に掲げるような事情によりやむを得ず建物の完成が遅延していることによるものであるときは、前述3.にかかわらず、その建物の完成後すみやかに居住用として使用することが周囲の状況からみて確実であると客観的に認められるときに限り、その建物の敷地として使用している宅地等は、居住用宅地等に該当するものとして取り扱われます。

- (1) 建築中の建物の規模からみて建築工事に相当の期間を要すること。
- (2) 法令の規制等により建築工事が遅延していること。
- (3) (1) または (2) に準じる特別な事情があること。



滞納家賃を回収する簡易な手続



借家人が家賃を3か月滞納しています。契約を解除するつもりはありませんが、何とか滞納分を支払わせたいと思います。正式な裁判手続によるのではなく、より簡易な方法はありますか。



1. 家賃を滞納する借家人への対応

家賃を支払うことは借家人としての最も基本的な義務ですから、それを滞納しているということは簡単に見過ごすことはできません。

まずは、借家人と面談し、滞納の原因を把握することが必要です。滞納の原因が一時的なものであれば、支払を一定期間猶予し、猶予期間内に全額を支払ってもらうことを期待する場合もあると思います。しかし、滞納の原因が一時的なものではなく、長期にわたり家賃の滞納が拡大する可能性が高いという場合には、やむを得ず賃貸借契約の解除を考慮するという場面もあり得ます。貸主としては、まずは滞納家賃の回収を最優先にするという場合には、正式な家賃の取立て訴訟を提起する以外に、簡易な制度として簡易裁判所による支払督促の手続と少額訴訟の手続とがあります。

2. 支払督促手続

賃料債権のような金銭その他の代替物等を目的とする請求については、簡易裁判所における支払督促という手続を利用することができます(民事訴訟法382条以下)。支払督促は、旧民事訴訟法では支払命令と呼ばれていた制度ですが、債権者(賃料の場合は貸主)の申立てに基づいて、その申立ての内容が真実であるか否かについての実質的な審理を行うことなく、簡易裁判所の書記官が債務者(賃料の場合は借主)に対する支払督促(旧支払命令)を出すことができるという制度です。

支払の請求に理由があるか否かの実質的な審理をすることなく支払督促が出されるのですが、債務者が異議を申し立てずに債務を弁済すればそれで解決となります。債務者が支払督促の送達を受けた日から2週間以内に異議申立てをしない場合には、裁判所書記官は債権者の申立てにより仮執行宣言をします。なお、債権者が仮執行宣言の申立てをすることができるときから30日以内に仮執行宣言の申立てをしないときは、支払督促は効力を失いますので注意してください。債務者が仮執行宣言の送達を受けた日から2週間以内に異議を申し立てなかった場合には、支払督促は確定判決と同一の効力を有することになります。

これにより借主に対して滞納家賃の強制執行ができるようになりますが、このケースのように請求する金額が多額とはいえない場合には、強制執行手続を行うよりは、借主からの任意の履行を期待できる少額訴訟手続を選択したほうが望ましい場合もあり得ます。

3. 少額訴訟手続

少額訴訟手続も簡易裁判所における手続ですが、60万円以下の金銭の支払の請求については、少額訴訟による審理と判決を求めることができます。ただし同一の裁判所において、同一の年に10回を超えて少額訴訟による審理と判決を求めることはできません。

(1) 少額訴訟の審理の特徴

少額訴訟における審理の特徴は、特別の事情がある場合を除き第1回の口頭弁論期日で審理を完了しなければならないとされていることです。当事者は第1回の期日までに全ての主張・立証を行わなければなりません。即時可能な証拠調べに限りです。それだけに、審理は迅速に行われ、判決の言渡しも、相当でないとする場合を除き口頭弁論の終結後直ちに行われます。

ただし、少額訴訟に対しては、被告は訴訟を通常の手続に移行させる旨の申述をすることができ、この場合には通常の手続に移行することになります。

(2) 少額訴訟における判決の特徴

少額訴訟の判決の特徴は、通常の手続であれば、請求を認容する場合には、弁済期日が到来したものについては直ちに全額を支払えとの判決がなされるのですが、少額訴訟の判決では、被告側の資力を考慮して特に必要があると認めるときは、判決言渡しの日から3年を超えない範囲内において、支払を命じる金銭について、その時期を特別に定めることができますし、分割払いの定めをすることもできます。また、分割払いの定めをしたときに、被告が分割金の支払を怠らなかった場合には訴え提起後の遅延損害金の支払義務を免除する旨の定めをするなど、被告が最後まで分割金を支払うインセンティブを与える内容の判決も可能とされています。

少額訴訟については、被告の資力を考慮した柔軟な判決により、被告の任意の履行を期待できるという側面があります。滞納家賃については借主の資力の面からみて強制執行が困難な場合も少なくありません。そうした場合には、任意の履行が期待できる少額訴訟手続を利用するのも一つの方法かと思われます。



海谷・江口・池田法律事務所
えぐち まさお
弁護士 江口 正夫 先生

法・律・相・談



山下・渡辺法律事務所
わたなべ すずむ
弁護士 渡辺 晋 先生

売主による建物表題登記の履行の着手への該当性

買主が金融機関から融資を受けることを前提としていた新築住宅の売買契約において、売主が、決済前に、買主名義で建物表題登記を行うことは、履行の着手となるでしょうか。

1. 回答

売主が、買主名義で建物表題登記を行うことは、履行の着手となります。

2. 解約手付と履行の着手

売買契約において、手付の授受がなされている場合には、一般に、契約成立後であっても、買主からは手付を放棄することによって（手付放棄）、また、売主からは手付の倍額を返還することによって（手付倍返し）、各々相手方の承諾を得ず、かつその他の損害賠償を行うことなく、契約を解消することができます。このような手付の性格を、解約手付といいます。民法にも、買主が売主に手付を交付したときは、当事者の一方が契約の履行に着手するまでは、買主はその手付を放棄し、売主はその倍額を償還して、契約の解除をすることができる、との定めがあります（民法557条1項）。

ここで、手付放棄または手付倍返しによって契約を解消することができるのは、相手方に履行の着手があるまでの間です。履行の着手とは「債務の内容たる給付の実行に着手すること、すなわち、客観的に外部から認識し得るような形で履行行為の一部をなしたまたは履行の提供をするために欠くことのできない前提行為をした」とこととされています（最高裁昭和40年11月24日判決）。

3. 表示登記に関する判決

東京地裁平成25年4月15日判決は、新築住宅の売買契約において、売主に履行の着手があったかどうかの問題とされた事案です。売主Xと買主Yは、平成24年4月29日、売買代金額5,080万円、手付金100万円、引渡予定日平成24年5月31日として、買主が残代金のうち4,410万円について融資を受けることを前提として、土地建物の売買契約を締結しました。

Xは、建物を完成させて、決済前の平成24年5月18日に、建物表題登記を完了しました。しかしその後、同月29日にYが手付放棄による手付解除の意思表示をしたことから、建物表題登記の完了が、履行の着手に該当するのかどうか争われました。裁判所は、次のとおり述べて、買主による手付解除の効力を否定しています。

『新築建物を分譲して販売する不動産業者は、・・・買主の決定後に、買主名義で、建物表題登記をし、代金決済日に所有権保存登記をすることにより、売主（建築

主）名義の建物表題登記及び所有権保存登記をした上で買主に所有権移転登記をする登記手続に代える慣習があること、同慣習に基づく登記手続においては、金融機関が住宅ローンの査定や担保権設定登記の準備のため建物表題登記のみを融資実行日より前に備えていることを求めることがあり、建物表題登記と所有権保存登記を同時に行うことができないため、売主は建物表題登記のみを代金決済日（融資実行日）よりも前に履行するのが通常であることは顕著な事実である。

そして、Xが、本件売買契約に係る本件建物の所有権移転登記手続について、上記慣習による登記手続を行うため、代金決済日より前に本件建物の建物表題登記を行う必要があるという認識を有し、Yに対し、Y名義による建物表題登記及び所有権保存登記手続に係る必要書類を予め提出するよう求め、Yも、本件建物に係る登記手続について認識した上で、Xに対して必要書類等を交付したことが認められるのであるから、本件売買契約においては、XとYとの間で、本件建物に係る登記手続につき、上記慣習と同様、XがY名義で本件建物の建物表題登記を行い、その後にYの所有権保存登記を行うとの合意があったと認められ、そうすると、Xが、Y名義で本件建物についての建物表題登記を行ったことは、正に上記合意に基づき、本件建物に係るY名義の建物表題登記を行ったことが認められるのであるから、遅くとも本件建物に係る建物表題登記がなされた平成24年5月18日には、Xが本件売買契約において定められた履行の一部ないしその前提行為を行ったものと認めることができる。

以上からすれば、Xは、遅くとも平成24年5月18日には本件売買契約について、客観的に外部から認識し得るような形で履行行為の一部をなし、または履行の提供をするために欠くことのできない前提行為をしたと認められる。』

4. まとめ

手付放棄及び手付倍返しについては、微妙な判断が迫られるにもかかわらず、判例の示す基準は漠然としています。具体的な局面において、売主や買主の行為が履行の着手にあたるのか否か迷うことも、少なくありません。実務上、今回取り上げた裁判例は、履行の着手の該当性の判断に際して、一つの指針を与えてくれるものといえることができます。

不動産業者のための コンプライアンス

第18回



かねしげ よしゆき
危機管理経営アナリスト 金重 凱之先生

コンプライアンスと危機管理経営

今回は、(5) 社会的評価への対処について、②からお話を進めます。

② 一般消費者・主要顧客・取引先等への対応を考えること

マスメディアによる報道の結果、一般消費者、主要顧客等は、コンプライアンス違反を起こした企業が提供する製品やサービスに対し、その消費行動を控える場合があります。最悪のケースは、不買運動に発展するおそれさえあるのです。

他方、取引先からは、原材料・半製品等の供給をストップされるという行動も出てくるおそれがあります。仕入れができないという状況に至ったり、不動産関連の物件情報の共有網を断たれるという措置が行われることさえあり得ます。金融機関からの融資までも遮断され、事業継続が困難に陥ることとなる事態を想定し、平素において対応を考えておくことが肝要です。

これらは、企業活動の根幹を揺るがすような重大事態であり、一般消費者・主要顧客・取引先等から、そうした反応が出てくる前に、直ちに先行対策を実施することが必要となります。

すなわち、企業としての“マーケット戦略”の緊急修正と新たな戦略の展開です。業績を下方修正するとともに、企業の提供する製品・サービスの徹底的な改善、価格の再検討、流通網の再構築、“安全・安心”戦略を前面に出したプロモーション活動の展開などが必要でしょう。と同時に、トップセールス活動として、企業の最高責任者が“お詫び行脚”を行うなどの具体的行動も求められます。

③ 業界等による制裁対応を考えること

コンプライアンス違反を起こした企業に対しては、その企業が所属する業界団体、事業協同組合等が当該企業に対して評価を下し、団体規則等に基づき制裁を課す場合もあり、その対応を平素から考えておくことが肝要です。

これは、いわば業界等という、限定された「社会（世間）」の評価・制裁なのです。

ここで留意すべき点は、その処分内容と処分の公表についてです。

ア. 処分内容

コンプライアンス違反を起こした企業が属する業界団体等が一般的に科す制裁としては、除名処分、役職剥奪・降格、会員活動停止、制裁金の請求などが想定されます。

これらは、業界団体等の規則、規定等に基づいて行われるものですから、あらかじめそれらを入手しておくことも必要でしょう。

イ. 処分の公表

処分内容は、業界団体等が自浄作用を保持していることを対外的に明示するためにも、公表することが通例です。

こうした制裁は、事業継続に当たっては、刑事的制裁、行政的制裁、民事的制裁と併せて、当該企業にとって大きな打撃となることを念頭に、次善の策を考えておくことが肝要です。

④ 風評被害の対策を考えること

インターネットの発達により、発生した事象（事件・事故を含む）に対して今日国民一般が様々な評価（中には、意図的で悪質な誹謗もある）をネット上などで簡易にかつ自由に表現（書き込み）できるまでになり、これがますます顕著になっている現状を、正しく、かつ、厳しく認識しておくことが肝要です。

そこでは、マスメディアや業界団体等のように、コンプライアンス違反の事実関係を公正・中立的立場で捉えるというよりも、匿名による無責任、無秩序かつ恣意的な評価（攻撃）が行われる場合があり、名誉棄損や信用棄損をはじめ、企業自体やその製品・サービスに対する誤ったキャンペーンが展開されるケースも散見され、無視できない事態となっています。

次回は、新たに稿を起し、コンプライアンス違反への対処の3つの段階についてお話ししましょう。

国土交通省2014年度予算 5兆1,616億円を計上 中古流通活性化など重点

政府は昨年12月24日、2014年度予算案を閣議決定した。一般会計総額は95兆8,823億円となり、過去最大規模となった。

このうち、国土交通省関係予算は一般会計で5兆1,616億円になり、前年度比1.02倍。「東日本大震災からの復興加速」「国民の安全・安心の確保」「経済・地域の活性化」の3項目を柱にし、インフラの復旧・整備に1,554億円、防災・震災対策に4,121億円など、社会資本インフラ整備に重点を置いている。

老朽化マンション対策―「敷地売却」の要件緩和へ

「スマート」関連に625億円の予算

住宅関係では、高齢者、障害者など多様な世代が交流し、安心して健康に暮らせる「スマートウェルネス住宅・シティの実現に向けた支援」に625億円（前年度比1.16倍）、中古住宅流通・リフォーム促進等の住宅市場活性化に42億円（同4.18倍）、老朽建築物の建て替え、耐震改修等の促進に232億円（同2.28倍）が計上された。

このうち、「スマートウェルネス住宅・シティ」では、「スマートウェルネス住宅等推進事業」を創設し、サービス付き高齢者向け住宅の整備やICT*を活用した見守りや生活支援など先導的なスマートウェルネス住宅について民間事業者等に対し補助を行う。

中古住宅流通・リフォーム促進等では、「長期優良化リフォーム事業」として、省エネなどの項目をすべて満たすものについては戸当たりリフォーム額の3分の1（上限200万円）を、一つでも満たすものについては同3分の1（上限100万円）を補助する。併せて消費者に対する相談体制を整備する。

建て替えで新制度

老朽建築物の建て替え、耐震改修等の促進については、新制度である「認定建物敷地売却制度」（区分所有者などの5分の4以上の多数で、建物を取り壊し、敷地を売却できる）を創設し、その売却代金等への税制上の優遇や、建て替える場合の容積率の緩和などを盛り込んだ。

このほか、「不動産市場の活性化のための環境整備」に4億円（同3.95倍）を計上。不動産関係情報

ストックの整備促進、ヘルスケアリートの活用に向けたモデル事業の実施、老朽・低未利用不動産の再生に不動産特定共同事業を活用する取組みなどを行う。また、「PPP/PFIの推進」に23億円（同1.77倍）を計上する。

2014年度予算は、次期通常国会で国会審議され、成立する見込みだ。（住宅新報2014年1月7日号より抜粋）

* ICT……情報通信技術のことで、Information and Communication Technologyの略。ITとほぼ同義語だが、伝達、交流という意味も含む。通信技術の発達だけでなく、世代、地域を超えた人と人を結ぶコミュニケーションを重要視する「u-Japan戦略」を日本では策定している。

《平成26年度国土交通省予算》

1. 国費総額

(1) 一般会計	5兆1,616億円 (1.02倍)
公共事業関係費	4兆5,580億円 (1.02倍)
○一般公共事業費	4兆5,045億円 (1.02倍)
○災害復旧等	534億円 (1.00倍)
非公共事業	6,037億円 (1.04倍)
○その他施設費	470億円 (0.96倍)
○行政経費	5,566億円 (1.04倍)
(2) 東日本大震災復興特別会計	5,385億円 (0.99倍)
うち、全国防災関係経費	362億円 (1.01倍)

2. 財政投融资

(参考) 財投機関債総額 2兆8,909億円 (0.84倍)

*社会資本整備事業特別会計の廃止に伴い、これまで同特別会計に計上されていた地方公共団体の直轄事業負担金等が一般会計に計上され、名目の計数は増加。これは経理上の変更であり、実質的な国費の支出は増加しないため、本表についてはその影響を含まない計数で記載。なお、その影響を含めた場合は、一般会計国費総額5兆8,651億円 (1.16倍)。

*東日本大震災復興特別会計について、平成25年度補正予算計上分(547億円)を含めれば、国費総額5,932億円 (1.09倍)。

*計数については整理中であり、今後異動がありうる。



都道府県	市区町村	商号名称	
北海道	千歳市	(株)生杉工房	
	札幌市	(株)エムツープロパティ	
青森県	弘前市	イマジン(株)	
	弘前市	(有)原子工務店	
茨城県	那珂市	森島建設工業(株)	
	守谷市	(同)LIBERTY	
群馬県	伊勢崎市	(株)ケイセーシステム	
	前橋市	(株)B・Bホーム	
	前橋市	らん・らんどすけーぶ	
千葉県	市川市	ウエストファクトリ(株)	
	茂原市	(株)ライフステージ	
	千葉市	(株)REXIA	
東京都	足立区	(株)アースデザイン	
	千代田区	(株)アート&クルー	
	新宿区	(株)アールエル	
	新宿区	(株)ウィンライフサポート	
	千代田区	(株)S. O. W. アセットマネジメント	
	杉並区	(株)エスライフ	
	中央区	(株)NGK	
	中央区	華山企業(株)	
	渋谷区	GALILEO CONCEPTION(株)	
	港区	(株)ガルフストリーム	
	新宿区	京南プロパティ(株)	
	港区	Kukai Design(株)	
	中央区	小伝馬町不動産(株)	
	千代田区	(株)産業立地研究所	
	国分寺市	(株)ジュン・トラスト	
	新宿区	聖幸ライフ(株)	
	港区	(株)ティー・ジー・エス・セントラル	
	台東区	(株)ディメッション	
	中央区	デルタエンジニアリング(株)	
	墨田区	(株)東京PM不動産	
	西東京市	(株)ひばりハウス	
	立川市	ひろこ不動産	
	中央区	富士工業(株)	
	品川区	不動産事業再生支援(株)	
	千代田区	(株)プロヴァンスネオ	
	品川区	(株)まきふく	
	港区	METPLAN JAPAN(株)	
	豊島区	リアルエステート愛情ホーム	
	足立区	(株)レム・インブルーメント	
	昭島市	(有)ワイエス・プロネット	
	神奈川県	横浜市	(株)SOCAPリアルエステート
		平塚市	ビーストアイ・ジャパン(株)
		川崎市	(株)BBTエブリワズホーム
長野県	北佐久郡	(有)軽井沢コンサル	

都道府県	市区町村	商号名称
岐阜県	岐阜市	岐阜やよい不動産
	恵那市	(株)館林林業
	岐阜市	(株)賃貸ステーション
静岡県	浜松市	インディゴブループロダクツ(株)
	静岡市	(株)平岡建築
	焼津市	牧野不動産事務所
	浜松市	(株)マザック合働
愛知県	名古屋市	(株)アメニティプラス
	名古屋	(株)e-NEXT
	名古屋	オーキッドプラス
	岡崎市	(株)京倫トラスト
	豊橋市	(株)スターハウジング
	名古屋市	(株)中部秀光
京都府	宇治市	(株)新建住宅
	京都市	(株)ホーム・ライフ
大阪府	豊中市	(株)アイムホーム
	大阪市	アルクール・リアルティ(株)
	大阪市	(株)英知
	大阪市	M. I. A. 都市開発(株)
	大阪市	(株)昌和興産
	門真市	(株)清輝
	大阪市	(株)盛龍
	大阪市	中之島住販(株)
	箕面市	日本セラヴィー(株)
	寝屋川市	(株)ねやじゅう
	大阪市	プレジオ不動産販売(株)
	寝屋川市	松本工務店
	大阪市	(株)ライフソリューションサービス
	兵庫県	神戸市
西宮市		(株)フォレストスタイル
和歌山県	岩出市	サポートシステムズ
岡山県	岡山市	ヴァームヒュース(株)
	岡山市	(株)ヴィータ・デザイン
	苫田郡	(株)田中建設工業所
	総社市	(株)ラッセ・イノベーション
広島県	広島市	(株)オフィス・RK
	広島市	川崎興産(株)
	広島市	(株)ビブレーン興産
	福山市	福山FP不動産事務所
愛媛県	新居浜市	晴嵐不動産
	松山市	ライフプランニング
佐賀県	武雄市	(有)タジマ
熊本県	熊本市	ノベルホーム(株)
大分県	中津市	ティー不動産
鹿児島県	始良市	(株)I S エステート

養成講座のオールジャパン展開を目指す!!



東京会場



東京会場



鹿児島会場



山形会場

全日住宅ローンアドバイザー推進特別委員会では、平成25年12月17日、18日の両日、全日東京会館において、従来から多数の要望があった住宅ローンアドバイザー養成講座のeラーニングを開始致しました。

今回の配信先は山形県と鹿児島県で、いずれも各県本部の会議室を利用することで、受講者が遠方まで行かずとも受講できる体制の構築を図りました。実際にeラーニングで受講された方からは、「近くで開催されるので、講座が終わってからも事務所に戻って仕事ができる」とのご意見もありました。今回のeラーニングシステム導入に伴い、今まで未開催の地域においても養成講座を展開していきたいと考えております。

住宅ローンアドバイザー養成講座も開講から6年が経過し、受講者数も4,000名を超え、講座の必要性和公益性が少しずつではありますが認知されてきたのではないかと考えております。開講当初は、会員の方々の日常業務に資するためのスキルアップツールとして取り組んでおりましたが、現在では、社会に開かれた講

座として、また協会の公益目的事業の一環として位置づけており、開催を新聞で知った主婦の方やホームページから申込みをする学生等、一般消費者の受講も年々増加傾向にあります。

公的住宅ローンと民間住宅ローンが併存する昨今では、その商品・種類も多種多様です。会員の方と一般消費者の方の双方がそれぞれに勉強することがお互いの有益となることは明白です。土地神話や右肩上がりの昇給神話が崩壊した現在では、しっかりとした返済計画を立て無理なく返済することが望ましく、そうした観点からも養成講座の潜在価値は高いものと考えております。養成講座の内容は、弁護士、大学教授、金融機関、またオブザーバーとして国土交通省の方々に構成される外部有識者委員会で議論されており、協会としても様々な意見を真摯に受け止めながら、さらに制度の充実に邁進していきたいと考えております。

平成26年度の養成講座は、対面式講習とeラーニングを並行して推進していきますので、ぜひともご参加をいただきたいと思います。皆様、今がやるべき時ではないですか。

違法貸しルームの 是正指導等の状況について

平成 26 年 1 月 24 日 住宅局建築指導課

違法貸しルーム対策について、平成 25 年 12 月 31 日時点の状況をとりとめましたので公表いたします。

なお、引き続き特定行政庁と連携し、建築物の安全性の確保を進めてまいります。

調査時点	調査対象物件数	調査中の物件数	建築基準法違反が判明				合計	建築基準法違反なしの物件数 (※1)	その他 (※2)
			建築基準法違反があり 是正指導準備中の物件数 (※1)	建築基準法違反があり 是正指導中の物件数 (※1)	建築基準法違反があり 是正済の物件数 (※1)				
7月19日	398	—	—	32	—	32	—	—	
8月30日	730	506	37	154	—	191	9	24	
9月30日	820	392	107	254	1	362	21	45	
10月31日	1055	480	121	366	2	489	28	58	
11月30日	1193	529	113	435	4	552	33	79	
12月31日	1347	599	116	499	6	621	36	91	

※1) 建築基準法関係条例の違反を含む。

※2) 調査開始時点で施設が閉鎖されていた物件及び調査により貸しルーム以外であることが明らかになった物件の数。

12月 会の活動および各種会議の要旨

全日・保証合同

- 広報委員会
日時 平成25年12月5日(木) 16時30分～
内容 1.12月号の結果報告に関する件
2.1月号の進捗報告に関する件
3.2月号の編集計画(案)に関する件
4.その他の件
- 作業部会C
日時 平成25年12月10日(火)15時30分～
内容 1.定款改正等の件
- 総務委員会
日時 平成25年12月16日(月)15時～
内容 1.全日会館大規模修繕(外壁修繕工事)に関する件
2.その他の件
- 会務運営会議
日時 平成25年12月24日(火)16時～
内容 1.会務運営に関する件
2.その他の件
- 公益法人改革等対応特別委員会
日時 平成25年12月24日(火)17時～
内容 1.平成26年度事業計画、予算(案)に関する件
2.その他の件

全日本不動産協会

- 会員支援業務検討特別委員会
日時 平成25年12月5日(木)11時～
内容 1.会員支援業務に関する件
2.その他の件
- 会員支援業務検討特別委員会
日時 平成25年12月17日(火)11時～
内容 1.会員支援業務に関する件
2.その他の件
- 法務税制委員会
日時 平成25年12月18日(水)14時～
内容 1.政党別 平成26年度税制改正ヒアリングについて
2.空き家等対策の推進に関する特別措置法案について
3.その他の件

不動産保証協会

- 常務理事会
日時 平成25年12月5日(木)13時30分～
内容 1.平成25年度上半期事業報告に関する件

- 2.平成25年度上半期決算報告に関する件
- 3.平成25年度上半期監査報告に関する件
- 4.その他
- 理事会
日時 平成25年12月6日(金)10時30分～
内容 1.平成25年度上半期事業報告に関する件
2.平成25年度上半期決算報告に関する件
3.平成25年度上半期監査報告に関する件
4.その他
- 求償委員会、手付金保証業務委員会・手付金等保管業務合同委員会
日時 平成25年12月13日(金)15時～
内容 1.求償業務研修会の日程・内容等
2.正副委員長会議の報告 他
- 弁済委員会
日時 平成25年12月19日(木)12時～
内容 1.認証審査案件に関する件
2.その他、開催日程、懸案事項等に関する件

特集1

増加する訪日外国人 外国人の入居に備える

執筆:住宅ジャーナリスト 殿木真美子

特集2

不動産業者のための資格ガイド

連載

- ・ 税務相談 税理士 山崎信義
- ・ 賃貸相談 弁護士 江口正夫
- ・ 法律相談 弁護士 渡辺 晋
- ・ 不動産業者のためのコンプライアンス
金重凱之
- ・ 2月のニュースランキング
- ・ 不動産ニュービジネス最前線
- ・ 全日ホームページGUIDE
- ・ 1月 会の活動および各種会議の要旨
- ・ 1月 新入会者名簿

安心と信頼のお手伝い!


ご存知ですか?

手付金保証制度

ご利用になっていますか?

手付金等保管制度

手付金保証制度
手付金等保管制度
加盟店



公益社団法人
不動産保証協会

このステッカーが目印です。
お客様も安心!

▶ なお、詳しくは協会のホームページまたはパンフレットをご覧ください。

<http://www.fudousanhosho.or.jp>

※ 弁済委員会審査結果については、不動産保証協会ホームページに掲載しています。

今月の名木

根上松 冬の兼六園<石川県>

日本三大庭園「兼六園」の名物として知られる、大小40数本もの根が地上2mにまでせりあがった根上松(ねあがりまつ)。樹齢約200年、幹回り3.9m、高さは約15m。加賀藩13代目藩主、前田斉泰が自らの手で若松を植え、成長にともなって土を取り除き、人の手によって今の形につくり上げられたといわれている。

石川県:金沢市



面積/468.22km²
総人口/463,986人

石川県の県庁所在地である金沢市は、江戸時代、幕府(約800石)を除く大手中最大の102万5千石の石高を領する加賀藩の城下町として栄えた。人口規模では江戸・大坂・京都の三都に次ぐ名古屋と並ぶ大都市であった。第二次世界大戦での空襲を受けなかったことから、今なお市街地に風情ある佇まいが残り、日本三大庭園の一つとして知られる兼六園や加賀藩前田家14代の居城であった金沢城が立つ金沢城公園、城下町の風情が色濃く残るひがし茶屋街等、伝統と情緒が息づく観光都市として多くの人々を魅了し続けている。



ひがし茶屋街



金沢城址



[2月号]

●発行所:公益社団法人 全日本不動産協会

●発行人:林直清

〒102-0094 東京都千代田区紀尾井町3-30

TEL.03-3263-7030(代表)

●定価:500円(本体価格476円)

●発行所

公益社団法人 全日本不動産協会

〒102-0094 東京都千代田区紀尾井町3-30 全代会館

TEL.03-3263-7030(代) FAX.03-3239-2198

<http://www.zennichi.or.jp/> 会員の方は、会費に購読料が含まれています。 制作:(株)住宅新報社 ※本誌掲載記事の無断転載を禁じます。

公益社団法人 不動産保証協会

〒102-0094 東京都千代田区紀尾井町3-30 全代会館

TEL.03-3263-7055(代) FAX.03-3239-2159

